

L'informe fa una diagnosi de la situació de l'habitatge a Europa i focalitza a la realitat d'Espanya i Catalunya

La veu de l'empresa ▲

ELS REPTES DE L'HABITATGE A EUROPA

text /

Dr. Héctor Simón Moreno. Director de la Càtedra UNESCO d'Habitatge Universitat Rovira i Virgili

fotos /

Getty Images

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedràtic de Dret Civil de la Universitat Rovira i Virgili i fundador de la Càtedra UNESCO d'Habitatge¹, ha publicat l'informe "Els reptes de l'habitatge a Europa. Especial atenció a l'evolució de la situació a Espanya" (2025), a petició del Grup Parlamentari Popular al Parlament Europeu². L'informe s'emmarca dins de la recentment creada Comissió Especial sobre la Crisi de l'Habitatge a la Unió Europea³, i compta amb un estil rigorós i acadèmic, alhora que pedagògic, i inclou una àmplia bibliografia sobre aquesta temàtica. L'autor comença desgranant la situació de l'habitatge a Europa, per després aterrar a la realitat espanyola i finalment oferir recomanacions multinivell.

D'aquesta manera, en el primer apartat es destaca l'heterogeneïtat del marc normatiu i de la política d'habitatge dins de la Unió Europea, que es pot explicar per diversos factors: des de la complexitat de la disciplina del "housing", que

engloba diverses disciplines (Dret, Economia, Arquitectura, Geografia, etc.), fins a la distribució competencial en aquesta matèria dins de la UE. Bona prova d'això, per exemple, és que la Unió Europea no té competències directes sobre habitatge, i només hi pot influir tangencialment amb normes sectorials (per exemple, en la protecció dels consumidors hipotecaris). Quan s'analitza la idiosincràsia de cada Estat membre, certament aquests divergeixen segons si segueixen un model universalista (l'habitatge social no va dirigit a un grup concret de població, sinó que es presenta com un complement al parc residencial ja existent, com als Països Baixos, Dinamarca o Suècia), residual (on existeix una segregació o esclatxa entre el sector d'habitatge social i el de mercat, amb una clara preferència per polítiques que fomenten la propietat privada, com a Espanya, Portugal, Malta o França) i el model generalista (que, encara que també es dirigeix a grups concrets, no es limita només als

1. <https://housing.urv.cat>.

2. L'informe està disponible a:

<https://sergionasarre.eu/wp-content/uploads/2025/03/snasarre-retos-de-la-vivienda-en-europa-2025.pdf>.

3. <https://www.europarl.europa.eu/committees/es/hous/home/highlights>.





collectius més desfavorits, sinó a aquells que, en general, tenen dificultats d'accés a l'habitatge, com a Alemanya o Àustria; tot plegat condiona aspectes clau com la forma de tinença, el finançament, l'estat dels habitatges (inclòs l'energètic i l'accessibilitat) o l'assequibilitat.

Malgrat aquestes aproximacions diferenciades, l'autor aconsegueix identificar una sèrie d'elements que han tingut un impacte directe en l'assequibilitat (per evitar el sobreendeutament familiar) i en la qualitat (per evitar l'infrahabitatge): immigració, urbanització, envelliment poblacional, reducció del nombre de persones per llar i eficiència energètica; alhora que extreu algunes conclusions d'interès des de la perspectiva espanyola i catalana. Per exemple, en països mediterranis com Espanya, Portugal, Malta o Itàlia, on les zones urbanes presenten més problemes d'accés a l'habitatge per la seva alta densitat, hi ha una correlació entre tres variables: el nombre de persones vivint en pisos, el nombre de persones vivint en habitatges de la seva propietat i l'assequibilitat de l'habitatge com a propietat privada distribuïda entre moltes famílies que viuen en pisos. De manera que en d'altres països (per exemple, els nòrdics), que segueixen un model diferent (menys població vivint en pisos i menys habitatge en propietat), els indicadors d'assequibilitat són pitjors. Per tant, no sempre és una bona idea emmirallar-se en les polítiques d'habitatge d'altres països.

Des d'una perspectiva més àmplia, l'autor situa la problemàtica de l'habitatge a Europa en quatre factors: la crisi financera mundial de 2007; el procés progressiu d'urbanització; la manca d'un programa clar per promoure l'accessibilitat universal de les persones grans i amb discapacitat; i l'existència d'una mala qualitat de l'habitatge, especialment

a molts països de l'Europa Central i Oriental. Tanmateix, les polítiques adoptades han tingut un resultat desigual. N'és un bon exemple països com Dinamarca o Noruega, on les famílies són de les més endeutades de la UE, i on l'evolució ha estat marcadament alcista els darrers 17 anys.

En el segon apartat, l'autor analitza la situació a Espanya, descrivint amb precisió com des del 2007 s'ha passat de considerar l'habitatge com un actiu financer més a donar importància a la seva dimensió com a dret humà. Així, s'ha passat de promocionar l'habitatge en propietat (amb plans estatals de promoció d'habitatge social en propietat des de 1981, amb suport urbanístic i tributari) a la promoció de l'"okupació" com a alternativa residencial (des de 2019 a Catalunya i des de 2021 a la resta de l'Estat), després d'haver aplicat mesures intrusives en les relacions privades a través de lleis autonòmiques d'habitatge, que en cap cas han ajudat a resoldre els reptes estructurals de l'habitatge a Espanya, com són: el procés d'urbanització (manca de cohesió territorial, despoblació del món rural, necessitat d'incrementar i diversificar serveis i oportunitats), la manca d'assequibilitat (necessitat de noves formes de tinença, d'habitatge social, evitar segregació, potenciar la ciutat mediterrània, accessibilitat i solitud, immigració, intermediaris immobiliaris, etc.), la governança (institucions, xarxes, estadístiques, monitoratge de les lleis) i el repte ambiental i energètic (en l'àmbit de l'habitatge: rehabilitació, etc.).

No existeixen solucions màgiques a problemes complexos, com el de l'habitatge. Per aquest motiu, el tercer i últim apartat conclou amb una sèrie de recomanacions a diferents nivells:

- Municipal: elaborar plans d'habitatge, incrementar l'oferta d'habitatge social, públic i assequible, fomentar la col·laboració públic-privada i proporcionar serveis socials complementaris a l'habitatge per als col·lectius més vulnerables.
- Regional: coordinar les polítiques d'habitatge a diversos nivells, reconèixer el dret subjectiu a l'habitatge o garantir una part suficient del PIB per finançar aquestes polítiques.
- Europeu: disposar de dades suficients i crear una institució permanent com un Observatori Europeu de l'Habitatge.

Tot això, sense deixar de banda la realitat espanyola i catalana, tot defensant la derogació de les polítiques d'habitatge adoptades des de la crisi del 2007, la regeneració urbana, el disseny d'una política de cohesió territorial, la regulació i foment de la propietat compartida i temporal per a tota Espanya i Catalunya, la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans per fer-la més equilibrada per a les parts, la creació d'un Gran Pacte Nacional per l'Habitatge i el desenvolupament d'un marc legal per fer que l'habitatge sigui assequible "per se", amb menys necessitat d'intervenció pública.

En definitiva, un informe clau i imprescindible per entendre la problemàtica de l'habitatge a Espanya i a Europa. ■